

MODERNE & SONNIGE GARCONNIERE



Objektnummer: 3841

**Eine Immobilie von STANZEL & CO Wohnungs- und
Geschäftsvermittlung GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	1995
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	31,46 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 74,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,45
Gesamtmiete	764,99 €
Kaltmiete (netto)	550,11 €
Kaltmiete	645,49 €
Betriebskosten:	94,38 €
Heizkosten:	47,19 €
USt.:	72,31 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Brigitte U. Stanzel

STANZEL & CO Wohnungs- und Geschäftsvermittlung GmbH
Petersplatz 9
1010 Wien

T +43 (1) 533 43 05
F +43 (1) 533 08 87

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

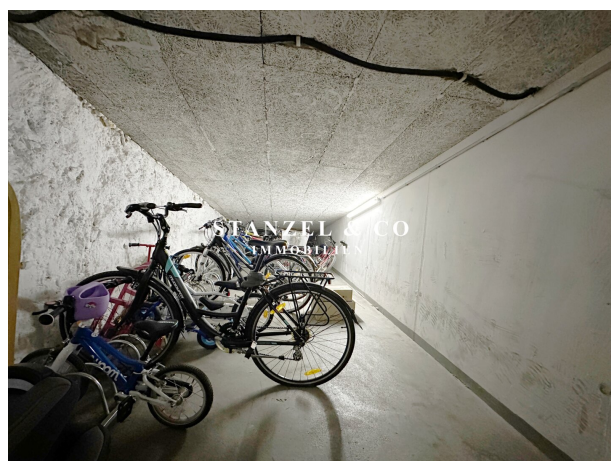














Objektbeschreibung

Sonniges, südseitiges Apartment mit 31m² ostseitiger Wohnfläche

(Vorzimmer + begehbare Garderobe, Wohn-/Schlafzimmer, offene Küche, Badezimmer, WC & Kellerabteil)

--- 2. Liftstock ---

Bezugsdatum: 01.08.2026

Vom Vorzimmer gelangt man in das 21m² große, südseitige Wohn-/Schlafzimmer mit integrierter, offener Küche. Die offene Küche verfügt über ein Ceranfeld (mit 2 Kochfeldern), Mikrowelle, Geschirrspüler, Dunstabzug und einen Kühlschrank mit Gefrierfach. Das Badezimmer ist mit einer Wanne, Waschtisch, Handtuchtrockner, Spiegel + Beleuchtung, Waschmaschinenanschluss, WC und elektrischer Entlüftung ausgestattet.

Der Wohnung ist ein **Kellerabteil** zugeordnet.

€ 250,-- Bearbeitungsgebühr bei der Hausverwaltung

Infrastruktur: In wenigen Schritten erreichbar befindet sich der Lainzer Platz - hier gibt es einen DM, eine Apotheke, einen Bipa, eine Trafik und ein Blumenladen. In der Fasangartengasse befindet sich ein fußläufig erreichbarer Billa und in der Jagdschlossgasse gibt es einen Gourmet Spar. Durch die Straßenbahnlinien 62, 49, 52 und 60 sowie den Bussen 56a & 56b ist man bestens an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Die Gärten des Schloss Schönbrunn, der Rote Berg, der Lainzer Tiergarten und das Hietzinger Bad sind in fußläufiger Entfernung erreichbar und laden zu zahlreichen Freizeitaktivitäten ein. Im nahen Umfeld gibt es eine Fitboutique sowie das Bodystreet Center Hietzing. Auch Heurigen und Lokale, wie der Wambacher und die Heurigenschenke Zur Wildsau, befinden sich in Gehdistanz.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap